



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione

N. 31

del 10/04/2019

OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO SCHEDA NORMA 12.10. APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO E DELLO SCHEMA DI CONVEZIONE.

L'anno 2019 il giorno 10 del mese di Aprile alle ore 15:30 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Roberto Bagnoli nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BARNINI BRENDA		X	RAMAZZOTTI ROSSANO	X	
MAZZANTINI JACOPO	X		ANCILLOTTI LORENZO		X
TORRIGIANI FILIPPO	X		FARAONI ANDREA	X	
MANTELLASSI ALESSIO	X		MORELLI DAMASCO		X
BERGAMINI MARTA		X	CIONI BEATRICE		X
BAGNOLI ROBERTO	X		BORGHERINI ALESSANDRO	X	
PETRONI LUDOVICA		X	CIOLLI SABRINA	X	
TORRINI VALENTINA	X		CINOTTI FRANCESCO		X
BALDUCCI NICCOLÒ	X		VACCHIANO UMBERTO		X
FALORNI SIMONE	X		BARTOLI DUSCA	X	
BACCHI FRANCESCO	X		MARCONCINI SAMUELA	X	
CAPPELLI BEATRICE	X		POGGIANTI ANDREA	X	
DEL ROSSO CLAUDIO	X				

Consiglieri assegnati n° 24

Presenti n° 17 - Assenti n° 8

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge, il Segretario Generale **Dott.ssa Rita Ciardelli**.
Scrutatori: FALORNI SIMONE, FARAONI ANDREA, MARCONCINI SAMUELA

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

il Comune di Empoli è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale:

- Piano Strutturale, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 30 marzo 2000 n. 43, efficace a partire dalla data di pubblicazione sul BURT n. 18 del 3 maggio 2000;
- Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 137 del 21 dicembre 2004, efficace dalla data di pubblicazione sul BURT del 26 gennaio 2005;

Che con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 è stata approvata la variante di minima entità al Piano Strutturale ed il Secondo Regolamento Urbanistico, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURT n°52 del 24 dicembre 2013;

Che la variante al PS e il secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Empoli sono redatti ai sensi della L.R. n. 1/2005. In conformità ai disposti dell'art. 55, commi 5 e 6 della legge regionale Toscana 1/2005, le previsioni riguardanti la disciplina delle trasformazioni degli assetti urbanistici ed edilizi del territorio sono dimensionate sulla base di un quadro previsionale strategico quinquennale;

Che con delibera del Consiglio Comunale n°90 del 19/11/2018 è stata approvata la "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive", ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/2014;

Che la variante sopra citata contiene alcune previsioni soggette a Scheda Norma che troveranno attuazione mediante la presentazione di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati nei cinque anni di validità della variante medesima;

Che la procedura di Progetto Unitario Convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo per cui è approvato dal Comune mediante unico atto, secondo la vigente normativa nazionale e regionale di cui sopra;

Rilevato :

Che le società LAPI SERVICE spa e LAPI GROUP spa (Soggetti Attuatori) hanno la piena disponibilità di un'area sita in Empoli, in località Terrafino, compresa



nell'UTOE 12 "La piana industriale", avente superficie territoriale di circa mq. 48.103;

Che detta area nella sua attuale conformazione, rappresenta un compendio industriale in attività, esistente da lungo tempo, su cui insistono fabbricati e manufatti tutti realizzati in ossequio ai titoli edificatori di volta in volta rilasciati;

Che il Regolamento Urbanistico vigente, come modificato in conseguenza dell'approvazione della variante relativa alle attività produttive sopra citata, classifica tale area quale D, sottozona D1/S – "Zona di completamento per insediamenti produttivi singoli", da attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata di cui alla Scheda norma n.12.10 - l'Utoe n. 12 "La piana industriale" (di seguito indicato con il termine "PUC");

Che, con nota n. 12349 del 22/02/2019, i Soggetti Attuatori hanno inoltrato al Comune una proposta di Progetto Unitario Convenzionato relativo all'area industriale di cui trattasi e lo schema della presente convenzione;

Considerato:

Che la Scheda Norma 12.10 prevede come obiettivo generale il mantenimento dell'attività esistente, unito alla riqualificazione della area, al fine di migliorarne la qualità e la funzionalità, mediante la realizzazione di esigue opere pubbliche necessarie e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio;

Che le opere di interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria) richieste dalla Scheda Norma per loro natura e consistenza, sono strettamente correlate al complesso edilizio da realizzare;

Che si tratta, pertanto, di un'area pianificata dallo strumento urbanistico, mediante una Scheda norma che definisce gli elementi prescrittivi (le c.d. invarianti di progetto);

Che il Progetto Unitario si inserisce in un contesto già dotato di opere di urbanizzazione primaria, dove, tuttavia, risulta necessario il raccordo delle medesime con quelle funzionali al comparto;

Che l'attuazione delle previsioni insediative necessita di una particolare attenzione nella progettazione e un accordo (convenzione) tra amministrazione comunale e privato per lo sviluppo del comparto;

Considerato che la convenzione:



- ha la funzione propria di specificare gli obblighi assunti dal privato in funzione del soddisfacimento di un interesse pubblico e, dunque, gli impegni necessari al complemento delle urbanizzazioni di una determinata area o al soddisfacimento degli standard;
- accede ai titoli edilizi propriamente detti in quanto necessaria ai fini del loro conseguimento;

Dato atto che il Progetto Unitario e lo schema di convenzione debbono essere approvati dal Comune mediante un unico atto;

Che non sono previste forme di pubblicità dell'atto;

Che non è necessaria la procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PUC, in quanto tale procedura, in base all'art. 5 bis della L. 10/2010, non è riservata agli strumenti attuativi comunque denominati, quando lo strumento sovraordinato (il regolamento urbanistico o sue varianti) sono state sottoposte a VAS o verifica di assoggettabilità a VAS, come nel caso in specie;

Che le opere di urbanizzazione primaria risultano dettagliate negli elaborati tecnici del progetto definitivo, approvato con deliberazione della Giunta comunale, al quale integralmente ci si riferisce;

Che le opere di urbanizzazione primaria che i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare consistono, nello specifico, in aree a Verde pubblico, ubicate in fregio alla Via Lucchese, nella misura massima di 362 mq;

Che le stesse opere saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo che sarà successivamente redatto a cura dei Soggetti Attuatori, sulla base delle caratteristiche tecniche delineate dal citato progetto definitivo e nel rispetto delle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche;

Che i Soggetti Attuatori:

- sono tenuti a presentare, in sede di stipula della convenzione, idonea garanzia inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- si impegnano a realizzare dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;
- sono consapevoli che qualora il valore delle opere di urbanizzazione, risultante dalla contabilità definitiva a seguito di certificato di collaudo approvato, sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, non saranno beneficiati di alcun risarcimento. Qualora, invece, si verificasse il caso



contrario, dovranno provvedere ad un congruaggio monetario, in sede di rilascio dei titoli edilizi;

Che le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate su aree dei Soggetti Attuatori e, pertanto, non necessitano di procedure di esproprio;

Dato atto che in applicazione del paragrafo 3.11 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria (allegato n. 4/2 al D.Lgs. n. 118/2011):

- le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001, sono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere;
- la spesa per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.
- La rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi di costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo è possibile solo nei casi in cui la consegna delle opere è prevista dai documenti di programmazione;

Rilevato che il Progetto Unitario è articolato in n. 3 lotti urbanistici e che il medesimo si attuerà per stralci funzionali di intervento, tutti descritti nello schema di convenzione allegato e negli elaborati tecnici di cui il PUC si compone;

Che ciascun stralcio funzionale verrà realizzato ed ultimato entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe motivate, ed il titolo edilizio relativo al I° stralcio funzionale verrà rilasciato solo dopo la stipula della convenzione;

Che la consegna delle opere di urbanizzazione è prevista al termine del I° stralcio funzionale;

Che pertanto, l'Ufficio competente ha provveduto a predisporre la modifica dei documenti di programmazione (DUP e Piano delle opere pubbliche), anche ai fini della corretta rappresentazione nel bilancio di previsione delle entrate derivanti dai permessi da costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo, una volta definita con certezza la tempistica di attuazione del PUC;



Preso atto quindi della modifica del DUP, approvata con deliberazione del Consiglio comunale;

Preso atto, altresì, che non sussistono nell'Utoe 12 carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge risulta di scarsa utilità per il Comune;

Che la scheda norma non indica attualmente spazi in cui realizzare prioritariamente dotazioni di standard destinate a parcheggi pubblici e che i Soggetti Attuatori provvederanno alla monetizzazione dei medesimi;

Che la monetizzazione dei parcheggi pubblici sarà effettuata, corrispondendo al Comune, al momento della sottoscrizione della convenzione, una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili e non cedute in rapporto alla Superficie Fondiaria (Sf) necessaria ad attuare gli interventi previsti;

Che per la valutazione della monetizzazione verrà stato preso in considerazione il costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute, ed è coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo a seguito di una trasformazione edilizia;

Tutto quanto premesso e rilevato,

Vista la relazione di accompagnamento redatta Dirigente del Settore III Politiche Territoriali - Arch. Paolo Pinarelli, in qualità di Responsabile del Procedimento (**Allegato A**);

Preso atto che il Progetto Unitario si compone dei seguenti documenti:

Allegato B:

Tav. unica	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO - Rendering	Prot. 17264 del 14/03/2019
Tav 1b	INQUADRAMENTO GENERALE estratti planimetrici catastali, scheda norma, aerofotografia, grafico di calcolo sup. territoriale	Prot. 17264 del 14/03/2019
Tav 2b	STATO ATTUALE – planimetria generale con sovrapposizione del comparto PUC	Prot. 17264 del 14/03/2019
Tav 3b	STATO ATTUALE – planimetria generale, verifica SUL e SC esistente	Prot. 17264 del 14/03/2019
Tav 4b	STATO VARIATO – planimetria generale, interventi previsti, dimensionamento dei lotti e superfici fondiarie di riferimento	Prot. 17264 del 14/03/2019
Tav 5b	STATO VARIATO – planimetria generale, verifica dei lotti urbanistici	Prot. 17264 del 14/03/2019
Tav 6b	STATO VARIATO – planimetria generale, lotti urbanistici con interventi di ampliamento	Prot. 17264 del 14/03/2019
Tav 7b	STATO VARIATO – planimetria generale, verifica SUL e SC prevista	Prot. 17264 del 14/03/2019



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

<u>Tav 8b</u>	STATO SOVRAPPOSTO Planimetria generale	<u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u>
<u>Tav 9b</u>	STATO VARIATO – planimetria generale con riepilogo verifiche urbanistiche	<u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u>
<u>Tav 10b</u>	STATO VARIATO – planimetria generale, applicazione scheda norma	<u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u>
<u>Tav 11b</u>	STATO VARIATO – calcolo e verifica superfici a parcheggio privato	<u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u>
<u>Tav 12a/OU</u>	PROGETTO DEFINITIVO OPERE PUBBLICHE DA CEDERE	<u>Prot. 15084 del 05/03/2019</u>
<u>Allegato</u>	Relazione tecnica	<u>Prot. 17264 del 14/03/2019</u>
<u>Alleg /OU</u>	Computo metrico estimativo delle opere	<u>Prot. 16685 del 12/03/2019</u>
<u>Alleg /OU</u>	Relazione tecnica opere pubbliche	<u>Prot. 12705 del 25/02/2019</u>

Allegato C:

- Schema di convenzione;

Dato atto:

Che il PUC in oggetto è stato sottoposto all'attenzione della competente Commissione consiliare e che si sono formati i presupposti per poter procedere alla sua approvazione in consiglio Comunale;

Ritenuto quindi di poter approvare il Progetto Unitario e il relativo schema di convenzione;

Richiamate:

- La legge regionale Toscana 12 febbraio 2010, n. 10 smi;
- La legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;
- Gli articoli 20 bis e 21 del Regolamento Urbanistico vigente;
- La delibera del Consiglio Comunale n°90 del 19/11/2018 con la quale è approvata la "Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico relativa alle aree produttive", ai sensi dell'art. 222 della LRT 65/2014;
- La deliberazione di Giunta comunale di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- la deliberazione di Consiglio comunale di modifica del Documento Unico di Programmazione;



Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio, Arch. Paolo Pinarelli, ed il parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Sistemi Informatici, Dott.ssa Anna Tani, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto della discussione consiliare e delle dichiarazioni di voto, legalmente rese dai Consiglieri presenti, riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta, nonché della votazione delle singole osservazioni pervenute a riguardo della variante in oggetto;

Con voti:

Presenti 17

Favorevoli 12

Contrari 4 (Ciolli, Bartoli, Marconcini, Poggianti)

Astenuti 1 (Borgherini)

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l'ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

d e l i b e r a

1. Di approvare le premesse sopra esposte quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare il Progetto Unitario di cui alla Scheda Norma 12.10, composto dagli elaborati citati in narrativa e allegati alla presente deliberazione sotto la lettera "B", redatti in formato digitale.pdf, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. Di approvare, altresì, lo schema di convenzione relativo al Progetto Unitario in oggetto, secondo il testo che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "C";
4. Di prendere atto della relazione redatta dal Responsabile del Procedimento - arch. Paolo Pinarelli (**Allegato A**);
5. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;



6. Di dare atto che la presente deliberazione comprensiva dei relativi allegati sarà pubblicata nella sezione “Amministrazione trasparente”, sotto-sezione “Pianificazione e governo del territorio”;

Indi il Consiglio Comunale

In ragione della necessità di dare rapita attuazione alla richiesta presentata dai soggetti attuatori;

Con successiva votazione e con voti :

Votanti 17

Favorevoli 17

legalmente resi dai Consiglieri presenti e votanti e riscontrati con l’ausilio degli scrutatori nominati ad inizio di seduta;

d e l i b e r a

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4, del “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Di dare atto che ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all’art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.



COMUNE DI EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Roberto Bagnoli

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rita Ciardelli

